



År 2020, den 14. juni afholdtes udskudt ordinær generalforsamling i A/B Hvidovrevej 279 & 279 A-C efter Coronakrisens forsamlingsforbud var blevet hævet til 50 personer og afstandskravet var nedsat til 1 m mellem de fremmødte. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent.
 3. Bestyrelsens beretning.
 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi og fremlæggelse af bilag 4 nøgletal. Bestyrelsen foreslår at fastsætte uændret andelsværdi på 42,7558.
 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand. Bestyrelsen fremsætter følgende 3 forslag til godkendelse:
 - 1) Forslag til etablering af cykelskur i baghaven placeret bag ved tørrepladsen ved gavlens til baghuset. Samlet pris kr 75.000 inklusive el-installationer.
Forslaget begrundes med de nye krav til affaldshåndtering og flere affaldscontainere, som skal have plads i affaldsskure fremover, hvorfor vi vil bruge det ene cykelskur til affaldsskur fremadrettet og erhverv får eget affaldskur.
 - 2) Forslag til etablering af flisegang til nyt cykelskur, samt fliser på tørrepladsen baghuset. Samlet pris kr. 61.875.
Forslaget begrundes med, at flisegangen vil være nødvendig for adgang til det nye cykelskur og tørrepladsen får større brugsværdi.
 - 3) Forslag til etablering af port ved indkørsel, samt ny låge ved indgangen, begge fra Hvidovrevej. Både låge og port er fjernbetjente via app på telefonen eller almindelig fjernbetjening. Samlet pris andrager ca. kr. 130.000.
Forslaget begrundes med at det vil forhindre fremmedes adgang til ejendommens arealer og parkeringsplads, og fremover øge sikkerheden for alle ejendommens beboere.
- Bestyrelsen indstiller, at alle 3 forslag finansieres delvist med overskud fra salget af lejligheden 279 C st. th. og i øvrigt med midler fra foreningens almindelige vedligeholdelsesbudget.
6. Indkomne forslag.
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere lån i realkreditinstitut eller pengeinstitut under forudsætning af, at bruttoydelsen på nye lån ikke overstiger bruttoydelsen på det eller de lån, der udgår, og under forudsætning af, at der ikke optages nye lån med højere risiko end de lån der udgår eller sker løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.
 - b. I konsekvens af beslutningen om at tillade hundehold på sidste års ordinære generalforsamling foreslås det at tydeliggøre husordensbestemmelsen om Husdyr til følgende ordlyd:
 - i. Det kan tillades, at der må holdes mindre husdyr/kæledyr såsom marsvin, hamstere og mindre fugle m.v., såfremt de ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere
 - ii. Det kan desuden tillades at der kan holdes ét dyr mellemstørrelse hund eller kat pr. husstand. 1) Ved ønske om husdyrhold skal ansøgning udfyldes og kopi af registrerings- og vaccinationsattest eftersendes. 2) En hund skal være lovpligtig forsikret og skal på ejendommens fælles arealer føres i snor. 3) Det påhviler enhver husdyrejer, at husdyret (ved eks. støj, lugt, hærværk eller bidsk optræden) ikke er til gene for andelens beboere eller naboer. I tilfælde af berettigede klager, er det bestyrelsen der foretager det nødvendige. 4) Hund eller kat skal altid bære halsbånd. 5) Det er ikke tilladt at lade hund eller kat besøge i boligområderne.”
 - c. Det foreslås desuden at indarbejde præcise bestemmelser om husdyrholdet i tillæg til den eksisterende vedtægts § 13 som foreslået af foreningens advokat Jakob Busse i vedlagte bilag



7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften holdes uændret.
8. Valg til bestyrelsen.
Bestyrelsesmedlemmerne Niels Ove Jensen og Peter Klessen Wagner er på ordinært valg for 2 år. Som suppleant for 1 år er Rene Bek på valg.
9. Valg af revisor. Det foreslås at vælge Revision Vadestedet som er et registreret revisionsfirma der kan udføre revisionsopgaven for 18.500 kr.
10. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Gert Westermann bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt, og at den var beslutningsdygtig, idet der var mødt 12 andelshavere og der forelå endvidere 2 fuldmagt. Dermed var 14 ud af i alt 19 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var fra Thian Thongpia og Lars Berg indkommet 1 medlemsforslag til behandling under dagsordenens punkt 6 b. om at føre husordensbestemmelsen om husdyrhold tilbage til den tidligere tekst fra før generalforsamlingen den 24. april 2019.

Ad. 2.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad. 3.

Formand Gert Westermann omdelte en skriftlig beretning. Beretningen er vedlagt referatet.

Bestyrelsens beretning godkendtes.

Ad. 4.

Søren Kornum gennemgik regnskabet for 2019, som udviste et lille underskud på kr. 16.096 før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag havde udgjort kr. 280.696

Resultatet for 2019 var ca. 214 t.kr. lavere end budgetteret, hvilket især var en følge af, at der var driftsudgiftsført en vedligeholdelsesandel på kr. 318.447 fra facade- og gavlprojektet i 2018/19.

Foreningens likvide midler androg ved regnskabsårets afslutning kr. 928.632, hvoraf foreningens medlemmer dog allerede havde givet samtykke til i 2020 at ville bruge kr. 510.724 til indfrielse af kreditforeningslånet til facade- og gavlprojektet.

Søren Kornum oplyste, at der den 11.2.2020 var blevet bestilt handelsværdiurdering af foreningens ejendom hos valuar Bente Kjølhede. Vurderingen – som lød på 38,5 mio. kr. - var tilsendt foreningen den 14.2.2020 og opfylder således kravene til en handelsværdiurdering der kan fastfryses, jf. ændringen af Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Uanset forhøjelsen af ejendommens handelsværdi indstillede bestyrelsen til at generalforsamlingen godkendte en uændret andelskrone på 42,7558 og en hertil hørende forhøjelse af foreningens reserver fra kr. 1.000.000 til kr. 2.944.640.

Såvel regnskabet for 2019 som bestyrelsens forslag til uændret andelskrone på kr. 42,7558 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabet's nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

Ad. 5.

Punkterne 1-2 om at etablere nyt cykelskur i baghaven, skaffe mere plads til affaldscontainere og etablere ny flisegang udløste en længere debat, som mandede ud i at bestyrelsen ville genoverveje nye placerings- og indretningsmuligheder for skure i tilknytning til parkeringspladsen indenfor en budgetramme på maksimalt 136.000 kr. Når mulighederne var afsøgt ville der blive indkaldt til beboermøde for at træffe den endelige beslutning skurindretning og -kapacitet.

Punkt 3 om etablering af port og låge til ejendommens gård blev afvist efter afstemning med 7 stemmer imod forslaget, 3 for og 2 blanke stemmer.

Ad. 6

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

Den foreslåede låneomlægningsbemyndigelse til bestyrelsen blev enstemmigt godkendt under forudsætning af, at bestyrelsen forud skulle indhente skriftligt beboersamtykke til foreslået omlægning

b. Tydeliggørelse af husordensbestemmelse om husdyr

Forslag fra Thian Thongpia og Lars Berg om at føre husordensbestemmelsen om husdyrhold tilbage til den tidligere gældende tekst fra før generalforsamlingen den 24. april 2019 blev efter afstemning forkastet med 8 stemmer imod forslaget, 5 for og 1 blank stemme.

Det besluttedes enstemmigt at slette den gældende husordens bestemmelse om husdyr og lade den erstatte af følgende bestemmelser:

”Husdyr

Det kan tillades, at der må holdes mindre husdyr/kæledyr såsom marsvin, hamstere og mindre fugle m.v., såfremt de ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Det kan desuden tillades at der kan holdes ét dyr mellemstørrelse hund eller kat pr. husstand.

- 1) Ved ønske om husdyrhold skal ansøgning udfyldes og kopi af registrerings- og vaccinationsattest eftersendes.*
- 2) En hund skal være lovpligtig forsikret og alle husdyr skal på ejendommens fælles arealer føres i snor.*
- 3) Det påhviler enhver husdyrrejer, at husdyret (ved eks. støj, lugt, hærværk eller bidsk optræden) ikke er til gene for andelens beboere eller naboer. I tilfælde af berettigede klager, er det bestyrelsen der foretager det nødvendige.*
- 4) Hund eller kat skal altid bære halsbånd.*
- 5) Det er ikke tilladt at lade hund eller kat besørge i boligområderne.”*

c. Vedtægtsændringsforslag til § 13 om husdyrholdsbestemmelser

Efter forhandling af advokat Jakob Busses oplæg til tilføjelse af nye bestemmelser til vedtægtens § 13 godkendtes nedenstående vedtægtsbestemmelser med 12 stemmer for ingen imod og 2 blanke stemmer. Da mere end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen og mere end 2/3 havde stemt for de nye bestemmelser var vedtægtsændringen endelig godkendt med følgende indhold:

”Stk. 4:

Det er tilladt at holde 1 husdyr i hver andelslejlighed.

Som husdyr betragtes kat eller hund med en maksimal skulderhøjde på 60 cm som fuldvoksen.

Stk. 5:

Det påhviler enhver andelshaver, der holder husdyr at sørge for, at disse ikke støjer, herunder langvarig gøen eller hylene, at disse ikke ved lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommens øvrige beboere.



Stk. 6:

Ved gentagen hundegøen som kan måles til mere end 60 dB over en periode på 15 minutter betragtes dette som en væsentlig tilsidesættelse af andelshaverens forpligtigelser.

Stk. 7:

Alle husdyr skal holdes i snor på ejendommens fællesarealer, herunder gade og fortov.

Stk. 8:

Andelshaverne er ansvarlig for at alle husdyr ikke forurener bebyggelsen, fortov og fællesarealer samt andre grønne områder, herunder straks fjerner husdyrets efterladenskaber. Ved overtrædelse heraf kan bestyrelsen pålægge en andelshaver en afgift på kr. 1000,-.

Stk. 9:

I tilfælde af berettigede klager kan bestyrelsen pålægge andelshaveren i en periode at fjerne husdyret fra ejendommen, og i gentagne tilfælde ekskludere andelshaveren i medfør af vedtægternes §24.”

Ad. 7.

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2020, der var baseret på uændret boligafgift

Bestyrelsens forslag til budget for 2020 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8.

Peter Klessen Wagner og Niels Ove Jensen genvalgte til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gert Westermann	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Nathalie Toft Pedersen	1 år
	Niels Ove Jensen	2 år
	Peter Klessen Wagner	2 år

Som suppleant blev Rene Bek genvalgt for 1 år.

Ad. 9.

Revision Vadestedet nyvalgte som revisor for andelsboligforeningen.

Ad. 10.

Det blev til punktet oplyst at Steven Wood havde trukket sit forslag fra sidste år om etablering af el-standere til P-pladsen.

Peter Klessen Wagner bad om, at der blev lavet en ny nøgleaftale med HCS, som sikrer at renovationsfirmaet kan komme til affaldscontainerne.

Maria Hrouda Hess oplyste at hendes hestetrailer kun holdt midlertidig på parkeringspladsen

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 16.03

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Beretning AB 279, Hvidovre for 2019.

Ejendommens løbende vedligeholdelse.

Der har i året 2019 været udført vedligeholdelse/renovering af facaden på baghuset i 279 A til C –udført af Stabil Isolering Aps, jævnfør beslutning taget på GF 2018. Arbejdet er afsluttet til og ejendommen fremstår nu med flot ny grå facade. Arbejdet er finansieret ved hjemtagelse af lån hos Jyske kredit kr 521.000,-.

Der er desuden udskiftet lamper i kælder både i for-og baghus og på parkeringsplads og på facade baghuset til nye engeri sparende lamper med tænd/sluk følker på som sparer på el-regningen. Arbejdet er udført af firmaet ReEl- Installation Aps.

Desuden er der udskiftet siv brønde på græsplänen foran terrassen ved baghuset, da de eksisterende var udtjente og ikke virkede længere, hvilket medførte at vandet fra terrasse taget ikke kunne løbe væk.

Beløbet er opført som genopretning og renovering i resultatopgørelsen med kr 30.375,-.

Forslag om etablering af ladestander på p-pladsen til el-bil (fremsat af Steven Wood 279B 2 th.) på GF 2019, er undersøgt nærmere og det kræver en opdatering af vores El tavler etc. og alle omkostninger med etablering og grave arbejde beløber sig til knap kr 100.000,-. Bestyrelsen har talt med Steven Wood om forslaget og er blevet enige om at vi ikke pt. vil gennemføre dette arbejde.

Øvrige udgifter under vedligeholdelse er almindelige løbende vedligeholdelse.

Ejendommens Økonomi.

Foreningen har solgt lejligheden i 279 C st. th. som tidligere var udlejet af foreningen - til nye Andelshavere Nicklas og Emma, som bydes velkommen til Foreningen.. Lejligheden er solgt til vurderings prisen med kr. 675.000,-.

På sidste ordinære GF i 2018 blev det besluttet at forhøje huslejen til at imødegå betalingen af facadelånet. Bestyrelsen indstiller at den nuværende leje fastholdes uændret fremover.

Foreningen har på ekstraordinær GF den 23 januar 2020, besluttet at indfri lån hjemtaget til facade renovering hos Jyske Kredit kr 521.000,-. Indfrielsen sker med provenuet fra salget af andelen 279, C st. th.

I forbindelse med salget af den udlejede lejlighed i 279 C. st. th. har bestyrelsen bedt Foreningens revisor at beregne de skattemæssige konsekvenser, ved et eventuel salg af Andelsforeningens sidste udlejnings lejlighed 279 2. th. Beregningen viser at såfremt

Andelsforeningen ophører med udlejning (sælger 279 2 th. hvilket kun kan ske ved fraflytning) vil der skulle betales en skat på alle de salg foreningen har haft siden den blev stiftet og til dato og beløbet/ skatten beløber sig til kr. 700.000,-.

Beløbet skal så holdes op mod den indtægt foreningen får ved et muligt salg af lejligheden som med den nuværende andelskrone vil overstige kr. 1. mill.

Bestyrelsen har derfor besluttet at salget af 279 C. st. th. kan gennemføres uden økonomisk risiko for foreningen. Se nærmere herom i regnskabet 2019 "hensættelse til udskudt skat".

Andelsværdien fastsættes forsat udfra valuar vurdering indhentet primo 2020 og det er Bestyrelsens indstilling at fastholde valuar vurderingen som udgangspunkt for beregningen af Andelskronen fremefter, hvilket er muligt efter regeringens ændring af lejelovens §5.2.

På Bestyrelsens vegne

Gert Westermann

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Kornum

Dirigent


På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.228.xxx.xxx
2020-06-19 11:02:23Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.228.xxx.xxx
2020-06-19 11:02:23Z

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem


Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759
IP: 192.38.xxx.xxx
2020-06-19 18:50:16Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694
IP: 77.213.xxx.xxx
2020-06-20 11:29:51Z

NEM ID 

Peter Klessen Wagner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-608977533695
IP: 195.93.xxx.xxx
2020-06-22 03:38:09Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913
IP: 84.238.xxx.xxx
2020-06-23 11:08:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAZ7J-GSJ3F-EIY6Z-EC1FW-6SUWO-2YIWI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>